

將軍澳買家減息前趕入市



將軍澳區內二手交投持續向好。地產代理表示，買家趁減息時機到，即決定加快入市自用，而業主沽貨獲利均見可觀。

中原地产藍灣畔第二分行高級分行經理關偉豪表示，分行最新促成一宗將軍澳坑口站藍灣畔5座高層G室交易，單位實用面積490平方呎，兩房間隔，最初開價748萬元，現降價53萬元或7%，以695萬元沽出，實用呎價14,184元。新買家為同區客，鍾情屋苑位處港鐵站上蓋，設有大型商場，加上間隔合用，景觀亦開揚，趁減息時機到，即決定加快入市自用。原業主持貨20年，現沽貨賬面可獲利473萬元，單位升值逾2.1倍。

關偉豪續稱，該行另促成將軍澳新寶城2座高層A室交易，單位實用面積436平方呎，兩房間隔，叫價600萬元，減價20萬元，以580萬元易手，實用呎價13,303元。買家為同區換樓客，鍾情新寶城鄰近港鐵站及商場，亦鄰近家人住處，預計美國最快9月份將會減息，見近期交投急增，遂加快決定，購入上址



■ 蔚藍灣畔兩房戶業主成功沽售，獲利473萬元。資料圖片

作新居。原業主持貨18年，賬面獲利384萬元，單位升值2倍。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成日出康城領峯7座中層LC室交易，單位實用面積730平方呎，享開揚山景，三房間隔，獲外區上車客以748萬元承接自住，折合實用呎價10,247元，屬市價成交。原業主以760萬元放盤約兩個月，買家心儀日出康城交通配套完善，加上鍾情上述單位保持原裝裝修，內籠企理，價格相宜，故雙方洽商後減價12萬元成交。原業主持貨14年，是次轉手賬面獲利288萬元。

利嘉閣地產將軍澳新都城分行首席聯席董事鄧達榮稱，該行近期促成將軍澳MONTEREY 6A座高層

D室交易，單位實用面積366平方呎，屬一房兼開放式廚房間隔，外望開揚池景。新買家為區內客，現居於MONTEREY，因預期美國減息持續，加上鍾情屋苑環境舒適，管理及配套完善，見業主開價合理，遂決定多購1伙自用，最終議價至587萬元成交，實用呎價16,038元。原業主賬面獲利87萬元。

凱柏峰上月租賃最旺

另外，將軍澳區新盤陸續入伙，帶動區內住宅租賃市場持續熾熱。美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，7月將軍澳共錄得685宗住宅租賃成交，較6月的508宗，增加177宗或34.8%，連升三個月，創今年新高。其中，日出康城凱柏峰3期錄得51宗租賃成交，為區內最多。

新綠置居反應如何？



房委會推出的綠置居2024已於8月6日截止申請。是次計劃主要推售位於九龍灣宏照道的宏緻苑，一共有2,576個單位，連同重售單位以及租置回收單位，預計可售約3,000個。

較令人關注的是今期計劃申請反應如何？筆者認為可比對過去的計劃作些分析。自綠置居新蒲崗景泰苑先導計劃以來，房委會一共推出七期綠置居計劃。在綠置居計劃中，有一個較特別的安排，是綠表申請者若申請居屋計劃時，可同時選同年度的綠置居計劃，俗稱「一表兩抽」，只須付一次報名費，便可以申請兩個銷售計劃。

綜合七期計劃，以鑽石山啟鑽苑一期申請宗數為最多，達7.2萬宗，超額申請約33倍。而申請宗數最少的是景泰苑先導計劃，錄得1.6萬宗申請，超額約18倍。而今次計劃則錄得3.6萬宗，超額約13倍，排於第六位，較長沙灣麗翠苑4萬宗申請略遜一些。

表現屬冷與熱之間

不過，再仔細分析的是，上文提及「一表兩抽」，即申請居屋同時可申請綠置居計劃，今期居屋保留申請有約2.4萬宗，主要是居屋2024申請宗數亦較過去為低，整體只錄得約10.7萬宗，當中綠表申請有約2.8萬宗。而筆者早前已預期，大約有九成的居屋申請者會剔選綠置居；但在新的申請宗數中，今期卻錄得約1.2萬份，即整體有三成是屬於新的申請者，是在房委會公布綠置居宏緻苑選址後提出的新申請，而有關的新申請宗數與過去相比屬於中等，與麗翠苑一期相若。因此，要說今期申請反應冷淡，並不準確，要說熱烈的話，卻又談不上。筆者套用一句話，是冷靜與熱情之間吧！

公屋居屋

招國偉 公屋聯會總幹事

太航下半年業績料改善

太平洋航運(2343)上半年營業額10.19億元(美元，下同)，按年跌20.5%。純利2,560萬元，跌55.6%。派中期息1.6港仙，減少61%。期內，基本溢利2,190萬元，同比跌50%，主要受貨運市況疲弱影響。

大和發表報告指，太航中期業績符合該行預期，儘管復甦步伐緩慢，但公司下半年已鎖定小靈便型(Handysize)和超靈便型(Supramax)貨船的按期租合約對等基準收入(TCE)，分別為每日11,680元及13,480元，已覆蓋60%及74%營運日。憑藉高覆蓋率，該行將其小靈便型和超靈便型貨船的TCE預測分別上調1%及3%，料下半年盈利表現較上半年有所改善。

獲大和滙豐升價

該行表示，上調其2025年至2027年每股盈利預測10%至36%。重申其「買入」評級，目標價由2.25元升至2.65元。

不過，滙豐環球研究認為，太航



■ 太航已鎖定部分貨船的按期租合約。

上半年業績令人失望，當中基本溢利較該行預期低18%，主要因營運開支較預期高。期內，小靈便型和超靈便型TCE分別按年跌7%及11%，反映供需前景承壓。

該行指，行業前景似見改善，波羅的海乾散貨指數第3季至今，相對首季平均回升64%，超靈便型與小靈便型TCE運費分別升62%及31%，但需求前景依然疲弱。

滙豐將太航全年淨利潤預測上調3%，維持「減持」評級，目標價由1.7元升至1.9元。

個股分析—大和/滙豐

華虹擴產有望帶動收入

華泰證券發表報告指，華虹半導體(1347)第2季收入5.66億美元，按年增18.3%，輕微高於公司指引中值。毛利率10.9%，增0.4個百分點。展望第3季，公司指引收入6.2億至6.4億美元，中值按季增11.3%，亦高於市場預期的6億美元；毛利率10%至12%。

該行預期，華虹持續受惠人工智能(AI)相關需求，看好模擬芯片加速增長。至於九廠擴產提速有望增加收入，加上公司加價後，或於下半年後反映，料對收入和毛利率

有正面影響；維持其「買入」評級，目標價由43元升至53元。

受惠需求回升

大和預計，華虹下半年受益於加價及需求回升，而九廠擴大產能，進一步鞏固該行對其長期結構性前景的樂觀看法。

該行將華虹12個月目標價，由35元上調至42元，但評級則由「跑贏大市」下調至「持有」。

個股分析—華泰證券/大和

ASMPT 明年毛利率有上升空間

ASMPT(0522)對旗下先進半導體設備(深圳)進行清盤。估計是次自願清盤產生為集團帶來一次性重組成本3.6億元人民幣，當中涉及遣散費、停產相關成本及存貨撇銷。清盤後，預計年度節省成本約1.15億元。

優化全球供應鏈

花旗發表報告指，ASMPT透過停止非核心生產，以優化全球供應鏈。是次重組或導致下半年半導體業務毛利率下降，但精簡

成本基礎料為2026年毛利率提供上升空間。估計盈利第3季已見底部，而明年有望明顯復甦。

該行重申其「買入」評級，目標價由75元上調至85元。

另外，摩根大通指，市場對主流半導體復甦的持續性仍然存疑。即使公司熱壓綁定和先進封裝比例上升，但毛利率仍算平穩，但營運開支維持在高位，營運槓桿或需時顯現。將其目標價由58元升至67元，維持「中性」評級。

個股分析—花旗/摩通